



PLANO DE PORMENOR SÍTIO DA CANADA CARVOEIRO, LAGOA

Termos de Referência

junho 2024

ÍNDICE

1. OBJETO E FUNDAMENTO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA	7
2. ENQUADRAMENTO LEGAL	8
3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL	8
4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL	9
4.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL	9
4.1.1. Espaço Habitacionais de Baixa Densidade	10
4.1.2. Outros Espaços Agrícolas.....	11
4.1.3. Reserva Agrícola Nacional - RAN	11
4.2. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE	12
4.3. PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTAL CONTRA INCÊNDIOS DO CONCELHO DE LAGOA	14
4.4. PLANO DE MARKETING ESTRATÉGICO DO TURISMO DO ALGARVE [2020-2023]	15
4.5. REGIME JURÍDICO DA RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL	16
4.6. ABORDAGEM AO DECRETO REGULAMENTAR 15/2015 (CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO E RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO)	18
5. OPORTUNIDADE E OBJETIVOS PROGRAMATICOS	21
5.1. LOCALIZAÇÃO	21
5.2. TURISMO RESIDENCIAL (RESIDENTES VERSUS HÓSPEDES)	26
5.3. A PERTINÊNCIA DO PROGRAMA URBANO	29
5.4. SUSTENTABILIDADE SOCIAL	30
5.5. COESÃO/PROXIMIDADE TERRITÓRIOS	30
5.6. SUSTENTABILIDADE AMBIENTE	30
5.7. POSICIONAMENTO ESTRATÉGICO DO CONCELHO COMO TERRITÓRIO DE ‘MUITO BAIXA DENSIDADE’	31
6. OBJETIVOS OPERACIONAIS	33
6.1. OPERACIONALIDADE	33
6.2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS A ADOTAR NO PLANO	33
6.3. CARACTERIZAÇÃO, COMPROMISSOS E INTENÇÕES / ANTECEDENTES	34
6.3.1. Documentação do sítio	34
6.3.2. Histórico da área de intervenção e envolvente	41
6.3.3. Histórico dos loteamentos na envolvente	41
6.3.4. Intensões gerais e específicas para a área de intervenção	43

7. OUTRAS DISPOSIÇÕES.....	45
7.1. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL	45
7.2. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	48
7.3. FORMALIZAÇÃO E FASEAMENTO DOS TRABALHOS	48
7.4. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO	50
8. ELEMENTOS A FORNECER PELA CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOA.....	50
9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	51

FIGURAS

Figura 1- Delimitação da área de intervenção do Plano sobre imagem aérea	9
Figura 2- Extrato da Planta de Ordenamento	10
Figura 3- Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Lagoa e área de intervenção do plano	12
Figura 4- PROT-Algarve - Unidades e Sub-unidades Territoriais	13
Figura 5- PROT-Algarve – Extrato planta do Sistema Litoral e área de intervenção do plano	14
Figura 6- Extrato da Planta de Perigosidade de Incêndio Florestal do Concelho de Lagoa e área de intervenção do plano.....	15
Figura 7- Extrato da Planta da proposta de RAN e a área de intervenção do PP	18
Figura 8- A área de intervenção e o mar Fonte: Equipa do plano	22
Figura 9- Enquadramento da área de intervenção fase aos núcleos urbanos de proximidade Fonte: Equipa do plano	23
Figura 10- Enquadramento territorial da área de intervenção – dimensão estratégica Fonte: Equipa do plano.....	23
Figura 11- Imagens Fonte: Livro A mulher, o mar de Francisco Bronze	24
Figura 12- Imagens Fonte: Livro A mulher, o mar de Francisco Bronze	24
Figura 13- Imagens Frutos e Berlindes (2006) Fonte: Livro A mulher, o mar de Francisco Bronze.....	25
Figura 14- O mar de Francisco Bronze	25
Figura 15- obras de Francisco Bronze, que põem em evidência a qualidade cénica dos casarios, o ambiente, e a beleza da luz litoral e das cores que marcam profundamente este território	26
Figura 16- Turismo Residencial Fonte: Turismo de Portugal	27
Figura 17- Número de transações e Valor das transações por não residentes Fonte: Turismo de Portugal.....	28
Figura 18- Imóveis adquiridos por não residentes - Turismo Residencial Fonte: Turismo de Portugal.....	28
Figura 19- Imóveis adquiridos por não residentes, por região - Turismo Residencial Fonte: Turismo de Portugal.....	29
Figura 20- Valor médio dos prédios transacionados a preços constantes de 2000, segundos os principais concelhos turísticos da região do Algarve Fonte: INE	29
Figura 21- PDM -Algarve – Extrato planta do Planta de Ordenamento (retaguarda da zona terrestre de proteção 2000m) e área de intervenção do plano	31
Figura 22- Artigo 5 da Secção Z – União de Freguesias de Lagoa e Carvoeiro Fonte: DGT (Visualizador Cadastro).....	34
Figura 23- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	35
Figura 24- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	35
Figura 25- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	36
Figura 26- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	36
Figura 27- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	37
Figura 28- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	37
Figura 29- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	38
Figura 30- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	38
Figura 31- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	39
Figura 32- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	39

Figura 33- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	40
Figura 34- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	40
Figura 35- Fotografia de campo Fonte: Equipa do plano	41
Figura 36- Panorama geral dos loteamentos no contexto urbano Fonte: Equipa do plano	42
Figura 37- Extrato do cadastro de loteamentos Fonte: CM Lagoa	42
Figura 38- Extrato do cadastro de loteamentos Fonte: CM Lagoa	43
Figura 37- Área de intervenção e parcela a destacar Fonte: Equipa do plano	43
Figura 38 - parcelamento esquemático – em estudo Fonte: Equipa do plano	45

GRÁFICOS

Gráfico 1 - Ocupação total dos lotes do Plano de Pormenor da Canada	32
Gráfico 2 - Área total do perímetro e as respetivas áreas permeáveis e impermeáveis	33

descrição do documento	Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor do Sítio da Canada – Carvoeiro, Lagoa
fase	
versão	
referência do ficheiro	PP Sítio da Canada_ Lagoa - Termos de Referência
n.º de páginas	51
autores	ARQUIPELAGO
data	25 junho 2024

histórico de alterações			
versão	fase	data	descrição
-			

1. OBJETO E FUNDAMENTO DOS TERMOS DE REFERÊNCIA

A oportunidade de elaboração do Plano de Pormenor do Sítio da Canada corresponde no essencial à consolidação de uma parcela de terreno vago, significativa (aprox. 10ha), acolhendo um programa predominantemente habitacional, dando assim resposta à sua vocação efetiva face às suas características para o desenvolvimento de ações que visam dinamizar o território enquanto destino preferencial habitacional e turístico.

A área de intervenção é constituída por uma parcela que beneficia de uma topografia regular com franca exposição a nascente e sul o que lhes confere uma luminosidade generosa e uma ampla relação de vistas.

A sua localização, contigua a áreas já urbanizadas, a sua morfologia, e a sua proximidade aos núcleos urbanos de Carvoeiro a 1,5 km e Lagoa a 3 km, para além de Portimão, assim como às grandes vias (EN125 e A22) - mas sobretudo a sua proximidade ao mar, fazem desta localização um lugar de excelência.

Acresce a estas razões o facto de nunca ter sido um terreno produtivo, estando, portanto, devoluto, e a circunstância de se apresentar praticamente plano e sem qualquer compromisso, estando igualmente asseguradas em geral as infraestruturas básicas (redes de águas, saneamento, eletricidade, comunicações, vias etc).

As vias que servem a área de intervenção estruturam o território e asseguram as ligações locais e a rede urbana de proximidade, configurando-se com escala de bairro.

O contexto edificado da envolvente é dominado pelas tipologias habitacionais em baixa densidade e características arquitetónicas diversas.

A conjugação destas características, valências e vocação, fundamentam assim a decisão de elaborar o Plano que para além do interesse em acolher um novo uso, da perspetiva da sua execução a curto prazo, visa também com este investimento contribuir em geral para a economia do concelho.

As razões que justificam a presente proposta de desenvolvimento do PP são assim em geral e - do ponto de vista do interesse local - a articulação e a sua coerência com a estratégia territorial do município e o seu enquadramento na programação constante do Plano Diretor Municipal fundamentada num conjunto de valores endógenos do território:

- i) a paisagem litoral (o seu valor cultural, científico, ambiental e económico) / oceano atlântico;
- ii) o crescimento demográfico;
- iii) a centralidade na sub-região do barlavento algarvio;
- iv) a escala de proximidade (entre núcleos urbanos) do concelho.

E em concreto - a necessidade de assegurar o desenvolvimento urbano harmonioso desta zona, abrangendo uma área suficientemente vasta para se constituir como um perímetro com características de unidade habitacional e autonomia urbanística onde será possível estabelecer, através de uma solução urbana conjunta, uma adequada articulação física e funcional com o espaço consolidado envolvente onde ainda predomina o solo rustico.

Pretende-se assim estruturar esta área de modo a alcançar um modelo de ocupação territorial coeso e qualificado.

2. ENQUADRAMENTO LEGAL

Os procedimentos a adotar na elaboração do PP, assim como o conteúdo material e documental, devem adaptar-se ao disposto no novo RJIGT, constante do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, para a elaboração de planos municipais, e em particular para os planos de pormenor.

De acordo com o n.º 1 do artigo 98.º deste decreto, o objeto dos planos de pormenor consiste no seguinte - "*O plano de pormenor desenvolve e concretiza em detalhe as propostas de ocupação de qualquer área do território municipal, estabelecendo regras sobre a implantação das infraestruturas e o desenho dos espaços de utilização coletiva, a implantação, a volumetria e as regras para a edificação e a disciplina da sua integração na paisagem, a localização e a inserção urbanística dos equipamentos de utilização coletiva e a organização espacial das demais atividades de interesse geral.*"

3. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL

A área de intervenção do PP corresponde a uma área com cerca de 9,54 ha (95440 m²) na União das freguesias de Lagoa e Carvoeiro no concelho de Lagoa.

Situa-se, como referido a 3 km da sede do concelho, a cidade de Lagoa, sendo as suas confrontações a norte a Quinta das Amêndoas, a Sul a Estrada das Sesmarias e a Poente a Urbanização de Cabeço de Pias.



Figura 1- Delimitação da área de intervenção do Plano sobre imagem aérea

4. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL

4.1. PLANO DIRETOR MUNICIPAL

A revisão do Plano Diretor Municipal de Lagoa foi na sua versão final de proposta, publicado em Diário da República n.º 166/2021, através do Aviso n.º 16179/2021, de 26 de agosto, revogando o PDM de primeira geração, que se encontrava em vigor desde 1994 (1.ª Publicação, pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 29/94, de 10 de maio).

A área de intervenção do PP, conforme identificado no extrato da Planta de Ordenamento do PDM em vigor, abrange as seguintes categorias de espaço, para as quais são identificados os artigos do Regulamento do PDM que estabelecem o respetivo regime de uso:

- a) Espaço Habitacionais de Baixa Densidade, Artigo 63.º do Regulamento do PDM;
- b) Outros Espaços Agrícolas, Artigo 44.º do Regulamento do PDM.

4.1.1. Espaço Habitacionais de Baixa Densidade

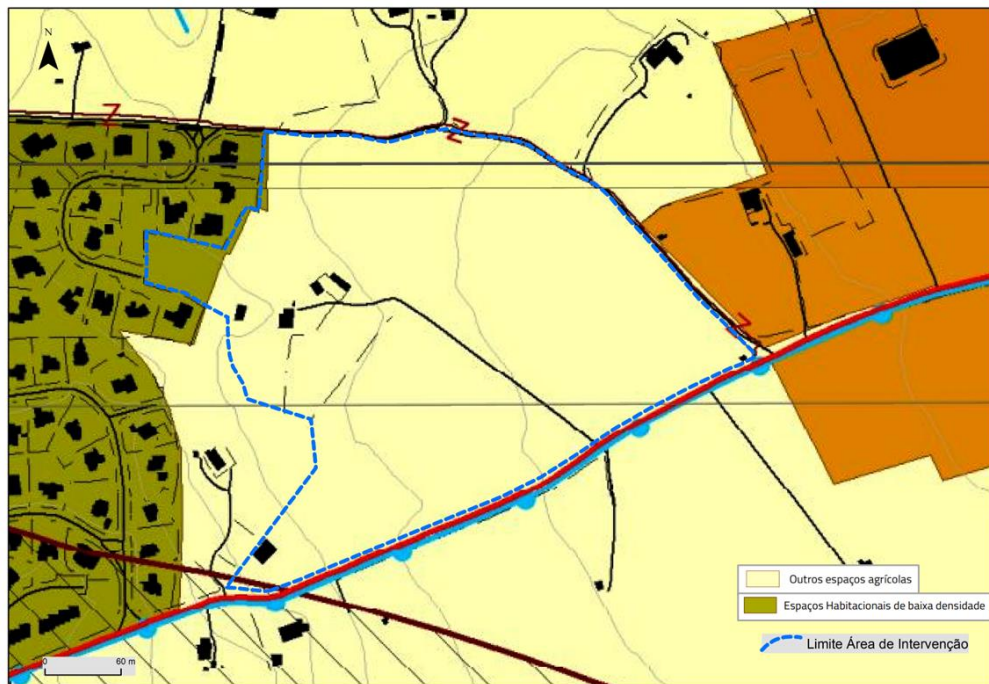


Figura 2- Extrato da Planta de Ordenamento

Conforme o artigo 63.º do regulamento do PDML, os espaços Habitacionais de Baixa Densidade correspondem a uma subcategoria dos espaços habitacionais, que tem como objetivos de ordenamento e gestão:

- i) o desenvolvimento urbano harmonioso e integrado com o espaço envolvente, no respeito pela morfotipologia dominante;
- ii) a promoção da instalação de unidades comerciais e de serviços de proximidade, com vista a promover a multifuncionalidade destes espaços e o reforço da segurança pública;
- iii) a requalificação do espaço público e a respetiva delimitação relativamente aos espaços privados;
- iv) a melhoria das condições de acessibilidades, mobilidade e segurança rodoviárias, limitando o estacionamento ao interior das edificações e a manutenção e qualificação dos espaços verdes privados.

Os parâmetros urbanísticos a adotar nesta área estão definidos no artigo 65.º, ou seja:

- a) Número máximo de pisos – 2;

b) Índice de utilização máximo – 0,2, sendo que 0,05 se destina exclusivamente a espaços exteriores cobertos, designadamente, alpendres, telheiros, varandas e terraços cobertos;

c) Índice de ocupação máximo – 0,15;

d) Altura máxima da edificação - 7,5 m;

e) Área mínima de lote – 2000 m²;

f) Habitação – apenas edifícios de tipologia unifamiliar;

g) Empreendimentos turísticos – área igual ou superior a 15000 m²

A área diminuta da parcela, objeto do Plano, que integra esta categoria de espaço corresponde por inteiro à promoção de um destaque em curso (ver 5.3.4), ficando assim excluída deste processo de planeamento

4.1.2. Outros Espaços Agrícolas

No que diz respeito aos Outros Espaços Agrícolas, conforme artigo 44.º do regulamento do PDML, os Outros Espaços Agrícolas correspondem a uma subcategoria dos Espaços agrícolas, aos quais correspondem as restantes áreas integradas na RAN e as outras áreas do território do Município de Lagoa com potencial de utilização agrícola.

4.1.3. Reserva Agrícola Nacional - RAN

Na planta de condicionantes do PDM de Lagoa, verifica-se que a maioria das condicionantes dentro da área de intervenção correspondem a áreas afetas ao Regime Jurídico da Reserva Agrícola Nacional - RAN (ver 4.5).

Neste sentido, considerando os fundamentos expressos no presente documento, resultantes da interpretação de um modelo de ordenamento de uma parcela do território que já se encontra, como atrás referido, com um nível de infraestruturas instalado, e sem deixar de se considerar o seu caráter excepcional (e o propósito de manter a proteção do solo, salvaguardando áreas permeáveis e alguma atividade agrícola) – deverá assim ser promovida a desafetação desta área do regime da RAN através da concertação com a entidade de tutela (DRAP).



Figura 3- Extrato da Planta de Condicionantes do PDM de Lagoa e área de intervenção do plano

4.2. PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE

O Plano Regional de Ordenamento do Território do Algarve (PROT-Algarve), aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros n.º 102/2007, de 3 de agosto, “o PROT Algarve estabelece como ambição a afirmação do Algarve como uma região dinâmica, competitiva e solidária no contexto da sociedade do conhecimento, definindo os seguintes objectivos estratégicos: *Qualificar e diversificar o cluster turismo/lazer; Robustecer e qualificar a economia, promover actividades intensivas em conhecimento; Promover um modelo territorial equilibrado e competitivo; Consolidar um sistema ambiental sustentável e durável.*”

Constata-se que a área de intervenção se insere numa das unidades territoriais terrestres – Unidade Territorial – Litoral Sul e Barrocal – concentra a larga maioria da população, atividades económicas e do alojamento de primeira residência, turísticos e de segunda residência na região. Dentro desta unidade, encontra-se inserida na sub-unidade Territorial de Lagoa/Galé.

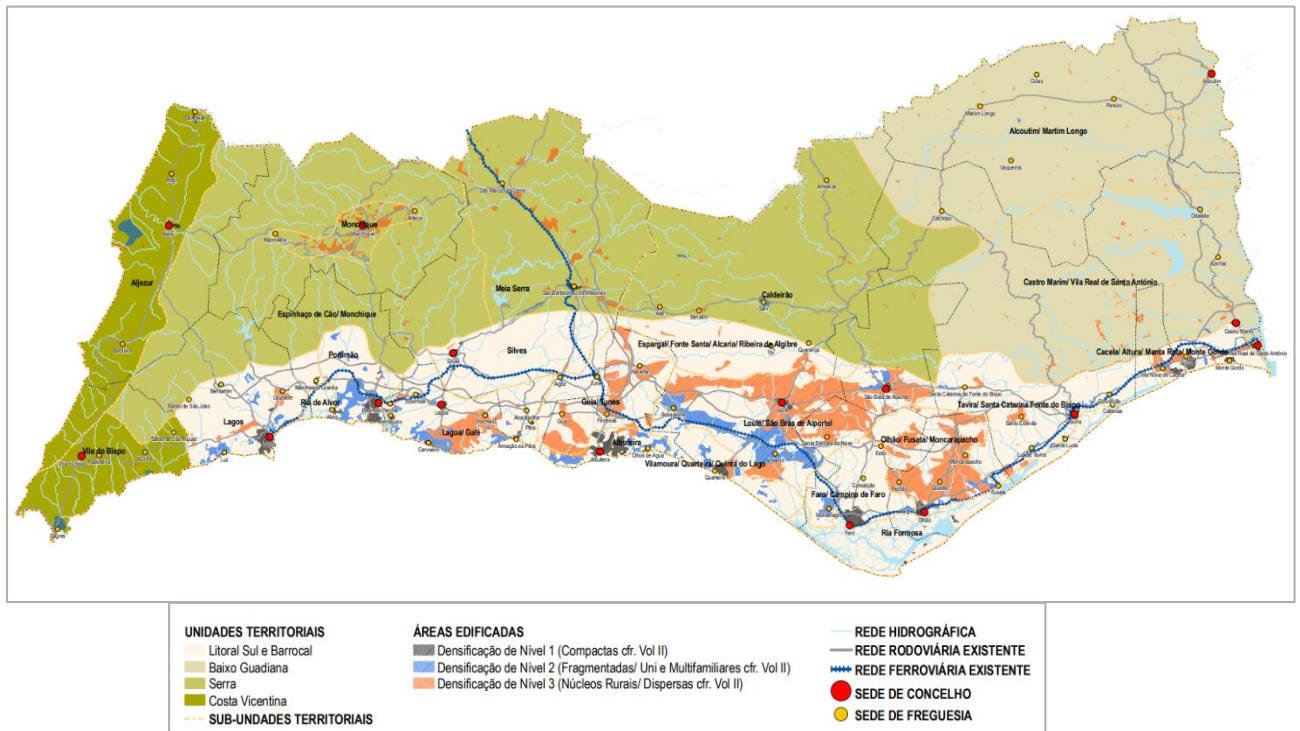


Figura 4- PROT-Algarve - Unidades e Sub-unidades Territoriais

O sistema de litoral do Algarve apresenta-se como um dos principais elementos da região, pela sua sensibilidade ecológica, no qual se encontram grande parte dos aglomerados urbanos de grande dimensão e das principais atividades económicas.

Nesta área distingue-se uma zona terrestre de proteção entre a margem e os 500 metros e uma Zona Retaguada da Zona Terrestre de Proteção, que expande de 500 a 2000 metros. A área de intervenção, como se observa na figura 5, encontra-se fora desta faixa de proteção.

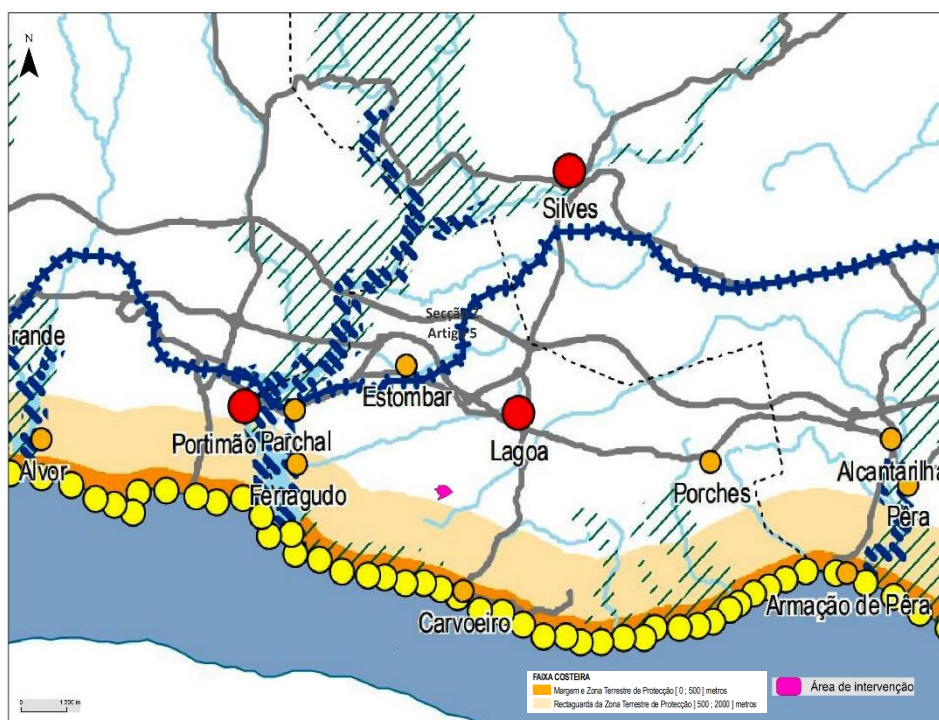


Figura 5- PROT-Algarve – Extrato planta do Sistema Litoral e área de intervenção do plano

4.3. PLANO MUNICIPAL DE DEFESA DA FLORESTAL CONTRA INCÊNDIOS DO CONCELHO DE LAGOA

O Plano Municipal de Defesa da Floresta contra Incêndios do Concelho de Lagoa (PMDFCI) foi aprovado segundo Despacho n.º 4345/2012, de 27 de março.

O PMDFCI do município de Lagoa foi publicado pelo Aviso n.º 14984/2022 de 29 de julho de 2022, a vigorar entre os anos 2021-2030.

Os Planos Municipais de Defesa da Floresta Contra Incêndios visam operacionalizar ao nível local e municipal as normas contidas na legislação de Defesa da Floresta contra Incêndios (DFCI), sendo um instrumento de planeamento que se quer dinâmico e adaptado à realidade e que importa ter sempre presente, contempla as ações necessárias à defesa da floresta contra incêndios, ações de prevenção, previsão e a programação integrada das intervenções para as diferentes entidades envolvidas perante a eventual ocorrência de incêndios rurais.

A área de intervenção encontra-se em perigosidade de incêndio florestal de nível muito baixo.

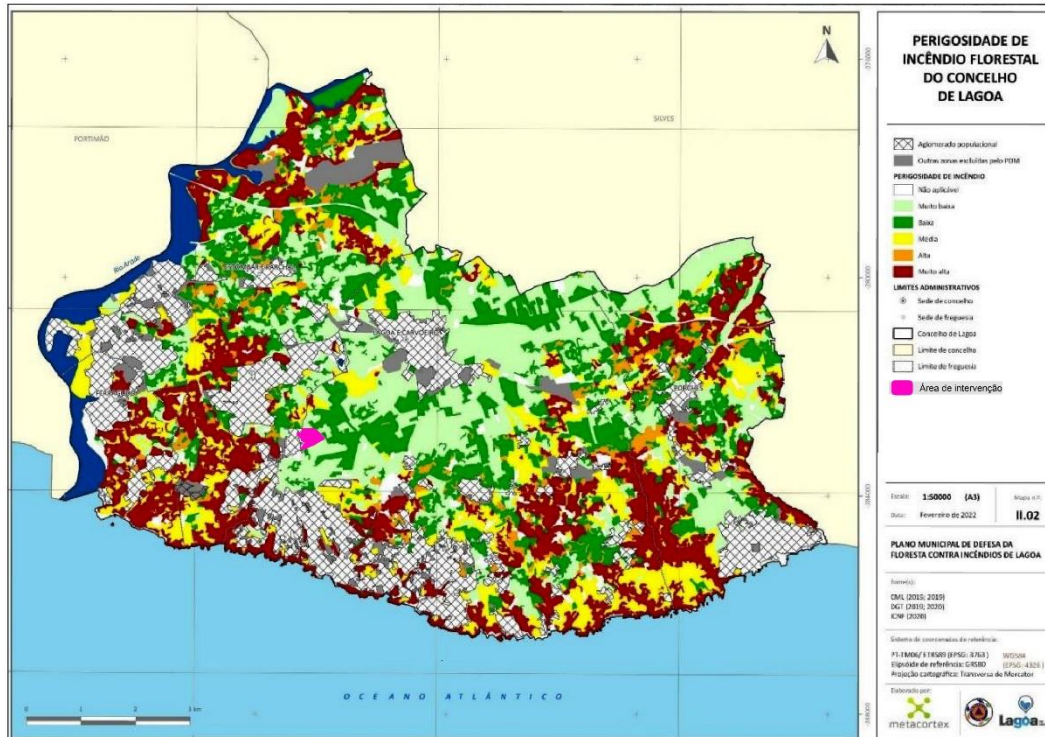


Figura 6- Extrato da Planta de Perigosidade de Incêndio Florestal do Concelho de Lagoa e área de intervenção do plano

4.4. PLANO DE MARKETING ESTRATÉGICO DO TURISMO DO ALGARVE [2020-2023]

O Plano de Marketing Estratégico do Turismo do Algarve corresponde a um documento orientador com vista à definição estratégica da atividade dos diversos intervenientes do setor do turismo, para o período de 2020-2023.

Este plano está dividido em quatro etapas: o Planeamento Estratégico; Diagnóstico da atividade turística da região; Orientações estratégicas e objetivos e Planos de ação e projetos estratégicos.

A Região de Turismo do Algarve apresenta como missão a valorização e o desenvolvimento das potencialidades turísticas da respetiva área regional de turismo, assim como a gestão integrada do destino no quadro do desenvolvimento turístico regional.

Existe um conjunto de segmentos de turismo nesta região, sendo que no contexto deste Plano de Pormenor, destaca-se o *Turismo Residencial*.

Os objetivos deste tipo de turismo passam por aumentar a notoriedade do destino enquanto região com qualidade de vida, e ainda sistematizar e facilitar o acesso à informação por parte dos atuais e potenciais residentes estrangeiros.

Este tipo de turismo cresceu através do aumento das rotas das companhias aéreas de baixo, possibilitando um maior número de visitas são destino ao longo de todo o ano e também através do aparecimento de programas e incentivos fiscais que favorecem o investimento em segunda residência em Portugal, o que tem contribuído para a recuperação deste produto e diversificação de mercados.

Alguns dos fatores-chave de sucesso para este produto passam pelo clima ameno todo o ano, segurança, qualidade da oferta imobiliária, diversidade e qualidade dos equipamentos, projetos com preocupação ambiental, entre outros.

Este tipo de turismo apresenta-se como destino turístico principalmente para reformados, para cidadãos portugueses que estiverem a viver fora do país e pretendam regressar a Portugal como também para cidadãos estrangeiros que desejam viver em Portugal.

4.5. REGIME JURÍDICO DA RESERVA AGRÍCOLA NACIONAL

O novo regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN) foi aprovado pelo Decreto-Lei n.º 73/2009, de 31 de março, e que veio revogar o Decreto-Lei n.º 196/89, de 14 de junho e que serviu de base para a delimitação da RAN no município de Lagoa, tomando em consideração com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro.

Neste regime destaca-se dois artigos relevantes:

- *“Artigo 10º Solos não integrados na RAN*
1 - Não integram a RAN as terras ou solos que integrem o solo urbano identificado nos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal.
2 - Quando exista reclassificação de áreas integradas na RAN como solo urbano, aplica-se o procedimento previsto no artigo 14.º”
- *“Artigo 14º Acompanhamento e aprovação da proposta de delimitação da RAN*
1 - A entidade responsável pela proposta de elaboração, alteração ou revisão de plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal, elabora a proposta de delimitação da RAN, incluindo informação relativa aos critérios que presidiram à elaboração da proposta, da exclusão e integração de áreas constantes da delimitação em vigor.
2 - A proposta de delimitação da RAN é apreciada no âmbito da comissão consultiva, à qual compete o acompanhamento da elaboração dos planos territoriais de âmbito intermunicipal ou municipal ou no âmbito da conferência

procedimental convocada para o efeito, nos termos do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

3 - O parecer da comissão consultiva ou a ata da conferência procedimental previstos no regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial incluem a posição final da DRAP sobre a proposta de delimitação da RAN.

4 - [Revogado].

5 - Quando a posição final da DRAP for favorável à proposta de delimitação da câmara municipal, sem que nenhuma das entidades consultadas nos termos do n.º 2 a ela se oponha, a posição final referida no n.º 3 é considerada como aprovação da proposta de delimitação da RAN.

6 - Quando a DRAP ou alguma das entidades representadas na comissão consultiva ou na conferência procedimental manifestar a sua discordância com a proposta de delimitação, a DRAP comunica essa situação à DGADR, no prazo de cinco dias, para que esta promova uma reunião de concertação, tendo em vista a obtenção de uma solução concertada que permita ultrapassar as objeções formuladas quanto à proposta de delimitação da RAN.

7 - A reunião de concertação prevista no número anterior deve ser convocada nos 20 dias subsequentes à emissão do parecer final e na mesma devem participar as entidades que se pronunciaram desfavoravelmente na comissão consultiva ou na conferência procedimental, a comissão de coordenação e desenvolvimento regional territorialmente competente e a entidade responsável pela elaboração, alteração ou revisão do plano territorial de âmbito intermunicipal ou municipal.

8 - Quando o consenso não for alcançado, a proposta de delimitação é enviada à entidade nacional da RAN, que deve proferir decisão final sobre a delimitação da RAN no prazo de 30 dias.

9 - Quando a decisão referida no número anterior for desfavorável à proposta de delimitação da RAN, a mesma deve identificar as matérias da proposta de delimitação a reformular pela entidade responsável pela proposta de elaboração, alteração ou revisão de plano territorial.

10 - Nos casos em que a entidade responsável pela proposta de elaboração, alteração ou revisão de plano territorial não reformule a proposta de delimitação no prazo de 44 dias, após ter sido notificada da decisão a que se refere o número anterior, cabe à DRAP reformular a proposta e submeter a mesma a aprovação pela entidade nacional da RAN.

11 - Após a aprovação da proposta de delimitação da RAN, nos termos do n.º 8 ou do número anterior, a DRAP comunica à entidade responsável pela proposta de

elaboração, alteração ou revisão de plano territorial a aprovação da delimitação para efeitos de integração na planta de condicionantes.

12 - A consulta e a comunicação entre entidades públicas prevista no presente artigo efetua-se através da plataforma colaborativa de gestão territorial, prevista na alínea a) do n.º 2 do artigo 190.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial.

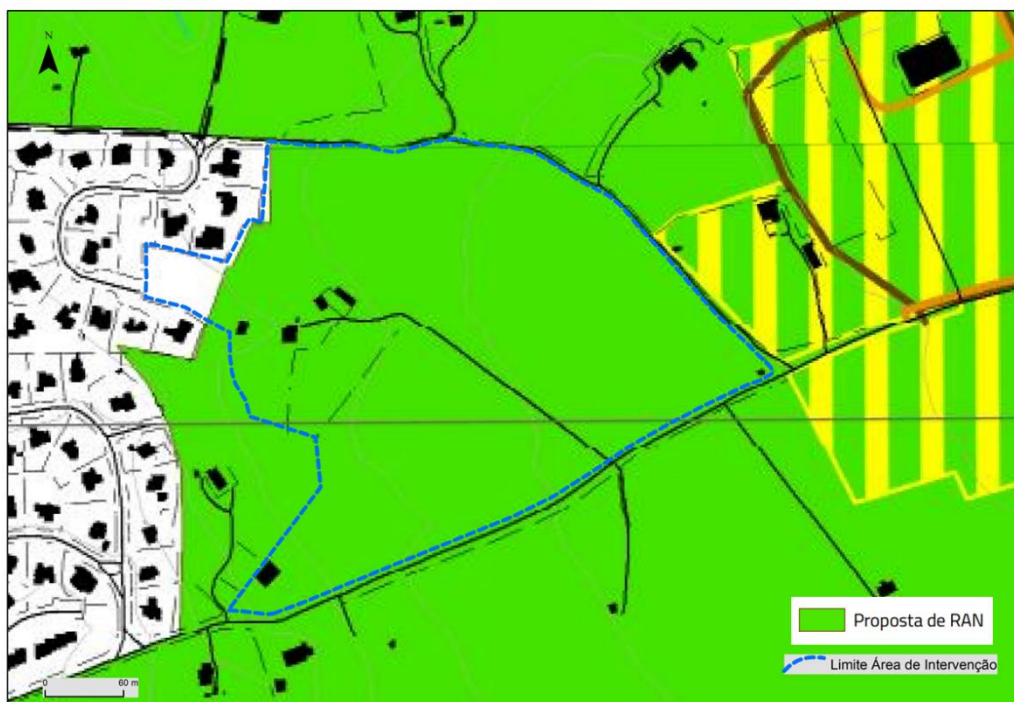


Figura 7- Extrato da Planta da proposta de RAN e a área de intervenção do PP

4.6. ABORDAGEM AO DECRETO REGULAMENTAR 15/2015 (CRITÉRIOS DE CLASSIFICAÇÃO E RECLASSIFICAÇÃO DO SOLO)

No 'Decreto-Lei 15/2015 - Estabelece os critérios de classificação e reclassificação do solo, bem como os critérios de qualificação e as categorias do solo rústico e do solo urbano em função do uso dominante, aplicáveis a todo o território nacional', segundo o nº3 do artigo 7º - aborda os critérios para a classificação do solo como urbano:

a) *Inserção no modelo de organização do sistema urbano municipal ou intermunicipal;*

A área de intervenção do PP insere-se numa área adjacente à área urbana da envolvente de Carvoeiro, designadamente do aglomerado urbano das Sesmarias.

b) *Existência de aglomerados de edifícios, população e atividades geradoras de fluxos significativos de população, bens e informação;*

O aglomerado das Sesmarias é um aglomerado urbano consolidado, com características de baixa densidade e comercial, com predominância de edifícios unifamiliares e de

empreendimentos turísticos. Concentra ainda um número significativo de restaurantes, estabelecimentos comerciais que desempenham funções de proximidade e um equipamento de uso coletivo, o polidesportivo das Sesmarias. Segundo os Censos de 2021, residem nas Sesmarias 350 dos quase 1000 habitantes que residem nesta área poente de Carvoeiro e ainda uma densidade de 8 edifícios/ha.

c) Existência de infraestruturas urbanas e de prestação dos serviços associados, compreendendo, no mínimo, os sistemas de transportes públicos, de abastecimento de água e saneamento, de distribuição de energia e de telecomunicações, ou garantia da sua provisão, no horizonte do plano territorial, mediante inscrição no respetivo programa de execução e as consequentes inscrições nos planos de atividades e nos orçamentos municipais;

As infraestruturas estão maioritariamente presentes na estrada que circunscreve a parcela a ser reclassificada:

- i. Sistema de transportes públicos: a área é servida com paragens a 500 m.
- ii. Abastecimento de água: existem condutas na estrada municipal e nos arruamentos do loteamento adjacente com diâmetros suficientes. Existe um reservatório de água.
- iii. Saneamento: existe uma estação elevatória a 300 m que permite fazer a ligação direta à rede de saneamento, conduzindo as áreas residuais para a ETAR da Boavista.
- iv. Distribuição de Energia: existe um PT e linhas de média tensão na envolvente assim como a estação de alta tensão da Canada a 400 m.
- v. Telecomunicações: na estrada municipal.

Relativamente às infraestruturas urbanas no contexto das obras de urbanização do plano de pormenor a demonstração da sua sustentabilidade e financiamento por forma a garantir a sua provisão será demonstrada nos termos das alíneas do n.º 5.

d) Garantia de acesso da população residente aos equipamentos de utilização coletiva que satisfaçam as suas necessidades coletivas fundamentais;

Dada a proximidade desta área à sede do concelho a 2,5 km (3 min de automóvel ou 40 minutos a pé), estas necessidades encontram-se satisfeitas, uma vez que ali podem encontrar diversos equipamentos de utilização coletiva. No entanto, **pretende-se que o Plano de Pormenor satisfaça ...**

e) Necessidade de garantir a coerência dos aglomerados urbanos existentes e a contenção da fragmentação territorial.

A área de intervenção do plano de pormenor confere coerência ao aglomerado urbano existente não promovendo a sua fragmentação e dispersão. Perspetiva também um aproveitamento e beneficiação das infraestruturas existentes designadamente o caminho a norte que permitirá melhorar o acesso à zona norte do Cabeço de Pias e aos empreendimentos turísticos do Gramacho. Permitirá também garantir que a área urbana se interligue com a sua envolvente permitindo melhorar a circulação não criando [e eliminando] situações de impasse. A inclusão da parcela adjacente na área de intervenção do plano permitirá também uma melhor integração da solução urbanística com a área urbana envolvente.

Segundo o N° 4 do artigo 8.º - A reclassificação do solo rústico para solo urbano obedece ao disposto no artigo anterior e ainda aos seguintes critérios complementares:

a) Fundamentação na avaliação da dinâmica urbanística e da execução dos planos territoriais de âmbito intermunicipal e municipal em vigor, suportada em indicadores de monitorização da execução física da urbanização e da edificação, em indicadores da dinâmica do mercado imobiliário e na quantificação dos compromissos urbanísticos válidos e eficazes;

Acho que se consegue justificar que a maioria das operações urbanísticas que foram licenciadas antes da entrada em vigor do novo PDM estão em execução ou até já foram concluídas, como critério que reflete o dinamismo e que quem procura esta área, dado o valor elevado do solo, não é para fins de especulação do seu valor.

b) Avaliação do grau de aproveitamento do solo urbano, nomeadamente quanto à disponibilidade de áreas suscetíveis de reabilitação e regeneração ou de áreas suscetíveis de maior densificação e consolidação urbana, suportada em indicadores demonstrativos da situação, devendo o aproveitamento das mesmas prevalecer sobre o acréscimo do solo urbano;

Devemos apresentar uma avaliação resumida em termos do aproveitamento e disponibilidade de solo urbano da área urbana onde se enquadra o PP, referindo a interdição à nova construção decorrente do artigo 19.º do regulamento. Inclusivamente, os poucos espaços vazios existentes foram classificados como solo rústico, na categoria de espaços agrícolas impossibilitando qualquer intervenção urbanística e aproveitamento coerente do solo.

Mesmo no aglomerado urbano de Carvoeiro o grau de aproveitamento do solo urbano é total, havendo apenas espaço para alguma densificação ao abrigo de alterações de alvarás de loteamento de um ou outro lote que ainda suporta alguma área de construção ao abrigo do quadro atual. No contexto de reabilitação ou de regeneração urbana passíveis de aproveitamento são, neste momento, a situações residuais, resumindo-se a um total de 5 edifícios identificados pelos serviços municipais.

Resumindo, o grau de aproveitamento, conjugado com o quadro regulamentar atual, é total.

c) Aferição da indispensabilidade de estruturação do aglomerado urbano, resultante de fatores de mudança da organização do território ou da necessidade de integração de solo a afetar à estrutura ecológica municipal necessária ao equilíbrio do aglomerado urbano;

Devemos referir a necessidade de reperfilamento e beneficiação da via adjacente e de que forma esta obra é importante na estruturação do aglomerado. Podemos também referir as mais valias em termos de equipamentos de uso coletivo ou espaços verdes que visem procurar colmatar lacunas na área urbana envolvente, seja no contexto das Sesmarias seja numa envolvente mais alargada.

d) Compatibilização com os programas territoriais, designadamente com os regimes de salvaguarda de recursos e valores naturais e proteção de riscos.

Esta avaliação já é feita nos termos de referência.

N.º 5 do artigo 8.º - A reclassificação do solo rústico para solo urbano depende ainda da demonstração da viabilidade económico-financeira da solução contemplada no plano de pormenor, que para além do disposto no n.º 3 do artigo 72.º do regime jurídico dos instrumentos de gestão territorial, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, deve conter, nomeadamente, as seguintes matérias:

a) Estimativa do impacto da solução apresentada no plano de pormenor sobre o sistema de infraestruturas urbanas e territoriais existente, acompanhada da previsão dos encargos necessários ao seu reforço ou execução, bem como dos encargos com a respetiva manutenção;

Podemos referir apenas de forma genérica, nos termos de referência, a construção de uma estação elevatória que permitirá fazer a receção das águas residuais neste local e enviá-las para a ETAR da Boavista. As restantes infraestruturas são apenas necessárias ligações no local.

b) Estimativa de todos os custos associados à execução das infraestruturas, equipamentos, espaços verdes e outros espaços exteriores de utilização coletiva, previstos no plano de pormenor, respetivos prazos de execução e sua distribuição pelos sujeitos responsáveis pelo financiamento da sua execução;

Podemos referir apenas de uma forma genérica nos termos de referência.

c) Estimativa da capacidade de investimento público relativa às propostas do plano de pormenor, a médio e a longo prazo, tendo em conta os custos da sua execução referidos nas alíneas anteriores.

A referir em relatório de programa e financiamento do PP.

5. OPORTUNIDADE E OBJETIVOS PROGRAMATICOS

5.1. LOCALIZAÇÃO

A localização com boas acessibilidades e a curta distância de um conjunto de núcleos urbanos coesos, com carácter e identidade e que oferecem diversos serviços – a começar pelo Carvoeiro e naturalmente a sede de concelho – Lagoa, garantem a este Projeto uma mais-valia e vocação inequívoca para o desenvolvimento de um Programa Residencial.

A proximidade ao mar, as condições naturais da área como a paisagem e a boa exposição solar acentuam esta boa relação entre o território e o uso adequado.

Associados a estes valores convergem um conjunto de fatores que corroboram a perspetiva da vocação deste lugar para o desenvolvimento de um Plano integrado cujo objetivo principal é, para além do ordenamento e da sua integração plena na paisagem, a promoção de um conjunto de lotes como já referido destinados a residências de qualidade de tipologia unifamiliar.

Desses fatores – que se têm vindo a confirmar nas últimas décadas – e em especial no concelho de Lagoa – referimos os seguintes (não só pelo seu valor de per si, mas também pelas mais valias associadas ao valor do seu potencial de conjunto):

- A referência de 6 praias no Programa Bandeira Azul;
- A oferta de 10 praias acessíveis;
- A inclusão repetida das praias do concelho no top 10 das melhores praias nacionais e de grande referência como dos melhores destinos de praia do mundo (Praia da Marinha);
- A gastronomia diversa e de qualidade e que aposta na excelência dos produtos locais, tendo como destaque os restaurantes com estrelas Michelin, sendo o único concelho no Algarve com dois. Dentro destes merece particular referência o Restaurante Bon Bon localizado a apenas 300 metros da área de intervenção.



Figura 8- A área de intervenção e o mar | Fonte: Equipa do plano



Figura 9- Enquadramento da área de intervenção fase aos núcleos urbanos de proximidade| Fonte: Equipa do plano

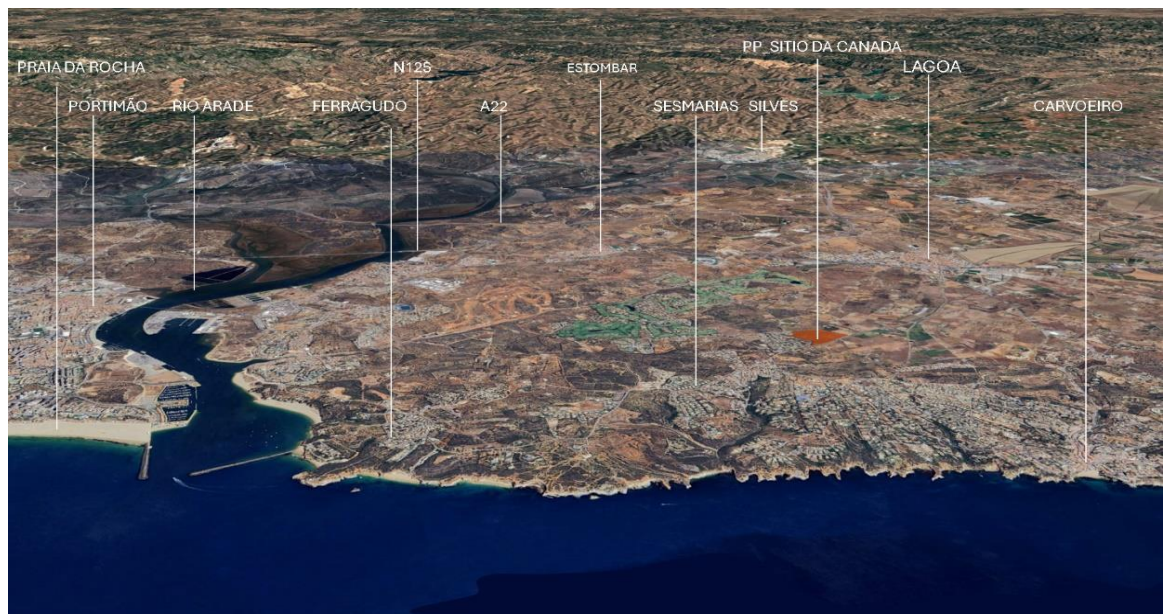


Figura 10- Enquadramento territorial da área de intervenção – dimensão estratégica | Fonte: Equipa do plano

A localização e os seus fatores intrínsecos determinam a vocação e a identidade deste lugar.



Figura 11- Imagens | Fonte: Livro A mulher, o mar de Francisco Bronze

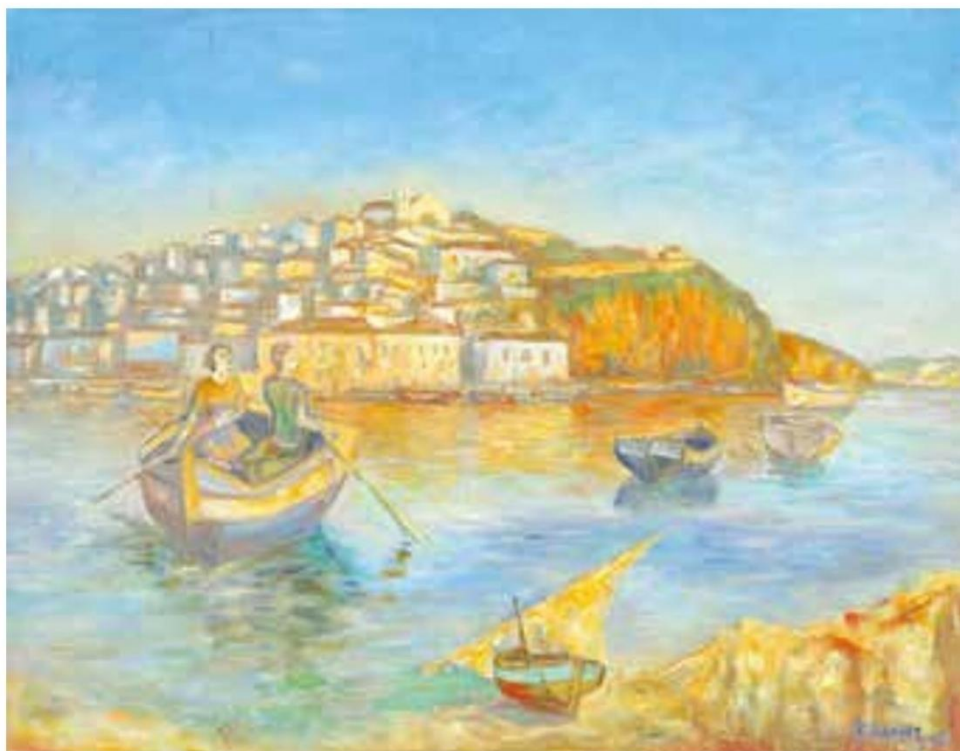


Figura 12- Imagens | Fonte: Livro A mulher, o mar de Francisco Bronze

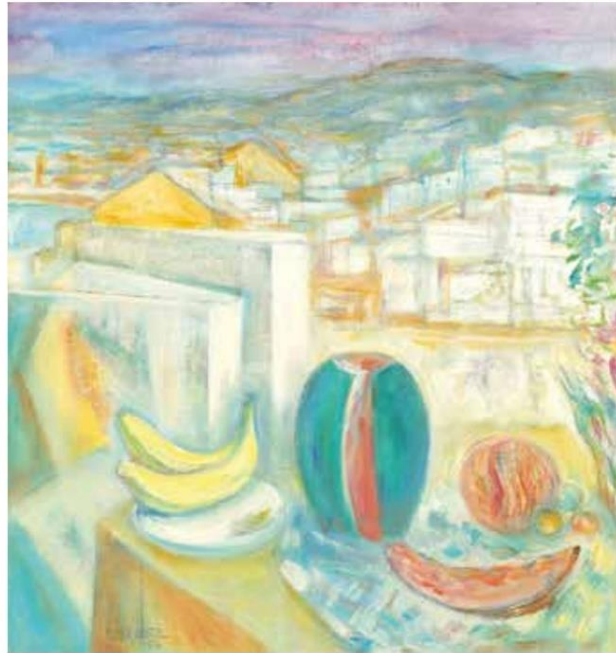


Figura 13- Imagens Frutos e Berlindes (2006) | Fonte: Livro A mulher, o mar de Francisco Bronze



Figura 14- O mar de Francisco Bronze



Figura 15- obras de Francisco Bronze, que põem em evidência a qualidade cénica dos casarios, o ambiente, e a beleza da luz litoral e das cores que marcam profundamente este território

5.2. TURISMO RESIDENCIAL (RESIDENTES VERSUS HÓSPEDES)

Como objetivo programático, como referido, temos o foco nas unidades de residência – tipologia unifamiliar, destinadas a residentes e a turismo residencial, entendido como aquisição de uma residência para usufruto e/ ou investimento por parte de um não-residente, estrangeiro ou não.

Da informação do TP relativa ao Produto / segmento – TURISMO RESIDENCIAL, destacamos:

1. Como fatores – chave:

- Clima ameno todo o ano;
- Segurança;
- Qualidade da oferta imobiliária;
- Diversidade e qualidade dos equipamentos;
- Qualidade das infraestruturas;
- Qualidade dos serviços complementares;
- Acessibilidades diretas e de preferência de baixo custo;

- Projetos com preocupação ambiental;

2. A importância do produto / segmento na região:

- O Algarve desfruta de alguma notoriedade enquanto destino de turismo residencial, pela oferta de empreendimentos que denotam boa planificação e qualidade;

- O aumento das rotas das companhias aéreas de baixo custo permitiu acentuar a relevância do turismo residencial, uma vez que possibilita um maior número de visitas ao destino ao longo de todo o ano.

3. Elementos diferenciadores da região:

- Região reconhecida internacionalmente;
- Clima ameno todo o ano;
- Destino seguro;
- Hospitalidade;
- Proximidade aos principais mercados emissores;
- Condições favoráveis para o estabelecimento de residência por parte de estrangeiros;
- Destino de méritos reconhecidos em termos de oferta de golfe.



Figura 16- Turismo Residencial | Fonte: Turismo de Portugal

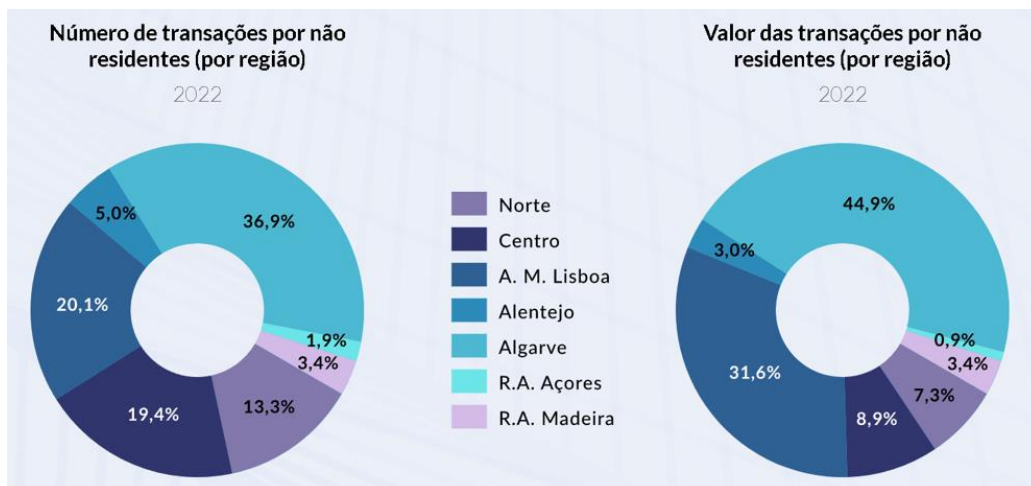


Figura 17- Número de transações e Valor das transações por não residentes | Fonte: Turismo de Portugal



Figura 18- Imóveis adquiridos por não residentes - Turismo Residencial | Fonte: Turismo de Portugal

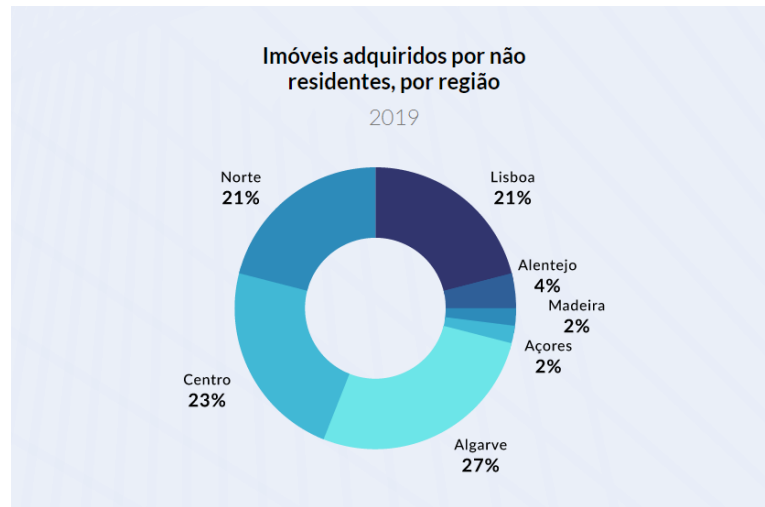
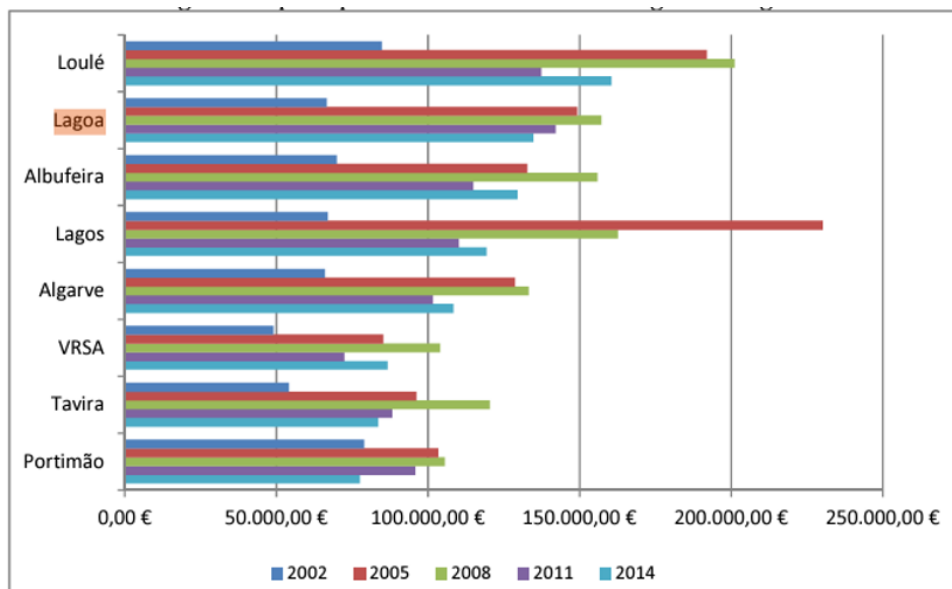


Figura 19- Imóveis adquiridos por não residentes, por região - Turismo Residencial | Fonte: Turismo de Portugal



Fonte: INE (2002a, 2005, 2008, 2011f, 2014b) e Pordata (2011)

Figura 20- Valor médio dos prédios transacionados a preços constantes de 2000, segundo os principais concelhos turísticos da região do Algarve | Fonte: INE

5.3. A PERTINÊNCIA DO PROGRAMA URBANO

Em síntese elencamos os fatores determinantes para a assunção de um programa urbano:

- as infraestruturas instaladas;
- a garantia de uma mobilidade suave (continuidade do plano de mobilidade do concelho - em curso);
- as áreas de cedências – que conferem à operação um programa do espaço publico / atividades de ar livre relevante;
- a relevância do programa se focar no ‘turismo residencial’ (5.2);

- a fixação de novos residentes, reconhecendo as condições excepcionais para acolher uma população tendencialmente em fase de reforma e compatível com os requisitos próprios desta idade:

- condições excepcionais de acessibilidades - todas as moradias são de piso térreo;
- relação de proximidade com os espaços públicos exteriores com diminuta circulação automóvel e boa oferta de área para a prática de desportos e caminhadas de ar livre;
- ambiente de bem-estar e boa oferta de proximidade a praias e espaços de interesse cultural;
- apoio no contexto de 'bairro' de uma área de serviços múltiplos permanentes, que procurará também ser uma área de suporte para a envolvente (com carência nestes serviços), que integra desde a oferta da tradicional 'mercearia de bairro', a serviços quotidianos, de limpezas, jardinagem, segurança, apoio técnico etc;
- para além deste conjunto de apoios, este programa integra também um restaurante cafetaria e esplanada assim como serviço takeaway.

5.4. SUSTENTABILIDADE SOCIAL

O conjunto da intervenção, para além dos novos residentes, visa também fomentar a qualificação de novos empregos tendo em conta os diversos serviços quotidianos a criar, fixando valências específicas no concelho em áreas como a jardinagem, social, saúde, bem-estar etc.

5.5. COESÃO/PROXIMIDADE TERRITÓRIOS

Merece, neste contexto, destaque particular (já anteriormente referido) da relação de proximidade do local da intervenção com os núcleos urbanos, em particular, Lagoa e Carvoeiro, fomentando assim uma interação plena com todas as atividades urbanas necessárias ao pleno estabelecimento residencial de qualidade.

5.6. SUSTENTABILIDADE AMBIENTE

Valorizamos aqui a pertinência da localização da intervenção na 1ª linha do território para além da faixa costeira (fig 21 retaguarda da zona terrestre de proteção 2000m).

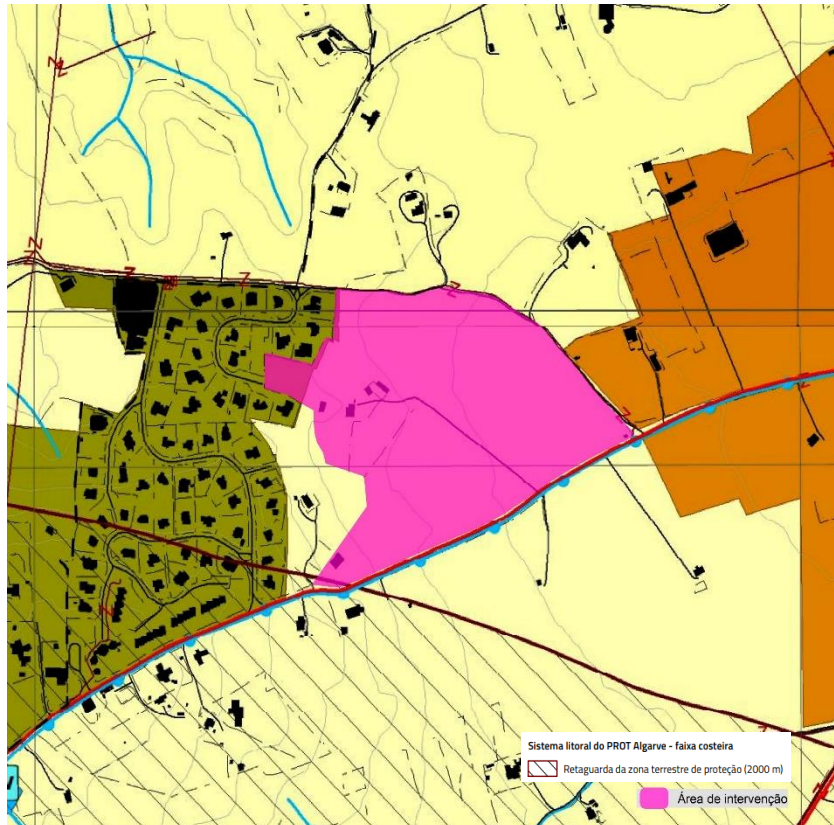


Figura 21- PDM -Algarve – Extrato planta do Planta de Ordenamento (retaguarda da zona terrestre de proteção 2000m) e área de intervenção do plano

5.7. POSICIONAMENTO ESTRATÉGICO DO CONCELHO COMO TERRITÓRIO DE 'MUITO BAIXA DENSIDADE'

Como fator estratégico releva-se o propósito de se pretender desenvolver e implantar ações programáticas diferenciadas sobretudo das políticas estritamente hoteleiras de grandes densidades transformadoras do território – assumindo, pelo contrário, um programa essencialmente destinado à fixação de residentes (5.2) e não de hóspedes (passageiros necessariamente mais alheios à realidade quotidiana), e assim, promover a fixação de novos residentes que forçosa e tendencialmente se integram e interagem mais com as comunidades locais.

- Às condições e vocação intrínsecas do território devem ainda acrescentar-se as vantagens consignadas por regimes especiais em vigor, nomeadamente fiscais.

- De notar igualmente o impacto direto e indireto – do turismo residencial – na economia local, sendo duradouro e transversal a diversos setores.

Em síntese pretendemos evidenciar assim a pertinência do presente programa de Plano de Pormenor considerando a excecionalidade do lugar já invocada, conjugada com a clarividência do posicionamento estratégico do concelho face a matérias tão relevantes quanto são o turismo, o território e as comunidades locais.

Neste sentido não se pretende objetivamente seguir outros modelos que parecem conduzir à fragmentação do território – quer do ponto de vista estrutural, ambiental, paisagístico quer do ponto de vista social.

Pelo contrario o que se pretende é a afirmação da continuidade de um modelo coerente com os valores do território (garantindo como área verde permeável, por lote 85% e 75,4% na operação geral da intervenção) assim como a fruição plena do espaço público e de mais valores elementares às boas condições de habitabilidade como as acessibilidades, a segurança e por maioria de razão a luz e o sol - considerando aqui como determinante a presença mínima de volumes de um só piso em todo o conjunto (com exceção da ‘nova mercearia de bairro’ com dois) – e deste modo, também assegurar a permanência mais significativa do coberto vegetal e de todos os elementos que possam concorrer para a afirmação da estrutura ecológica do concelho em sentido lato.

No gráfico 1, está representado o valor das áreas permeáveis da totalidade dos lotes (85% da área verde permeável de cada lote) presentes na área de intervenção do Plano de Pormenor da Canada, que corresponde a 68523,6 m², enquanto as áreas impermeáveis destes lotes correspondem a 12092,4 m².

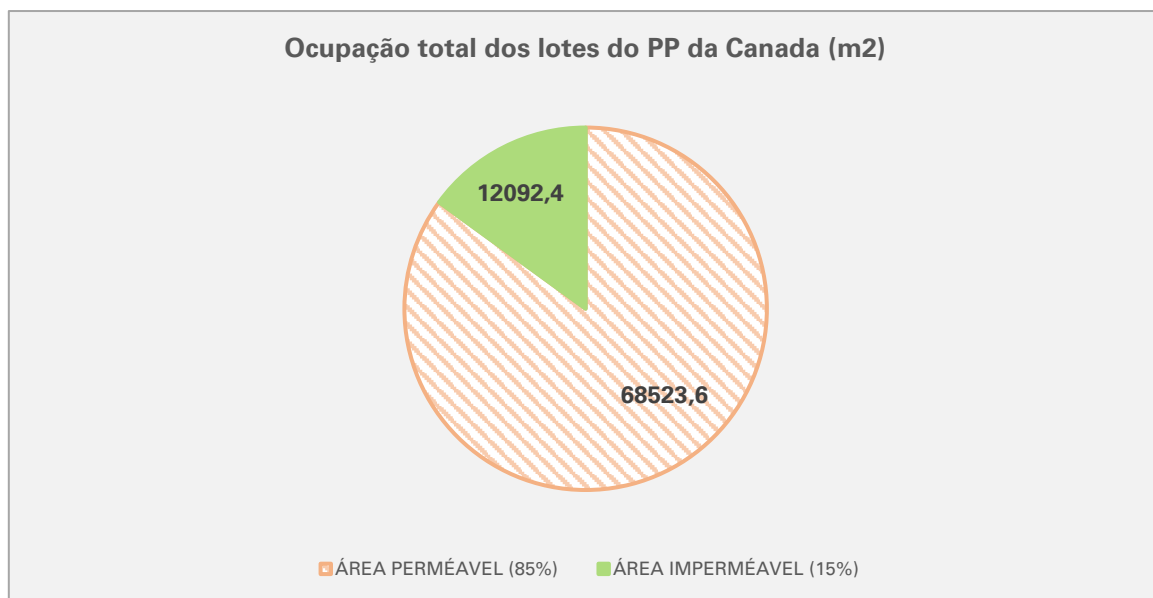


Gráfico 1 - Ocupação total dos lotes do Plano de Pormenor da Canada

Como se observa no gráfico 2, a área de intervenção do Plano de Pormenor da Cana possui uma área de 94000,0 m². Desta área, a áreas permeáveis correspondem a 70855,6 m² e as

áreas impermeáveis a 23144,4 m², logo 75,4% da área de intervenção planeia-se que seja permeável.

As áreas permeáveis correspondem ao total das áreas permeáveis em cada lote, logo a 85% da área de cada um (68523,6 m²) e ainda ao total das áreas permeáveis de espaços verdes (2332,0 m²).

Já as áreas impermeáveis, correspondem às restantes áreas de cedências (11052 m²) e as áreas impermeáveis totais dos lotes a 12092,4 m².

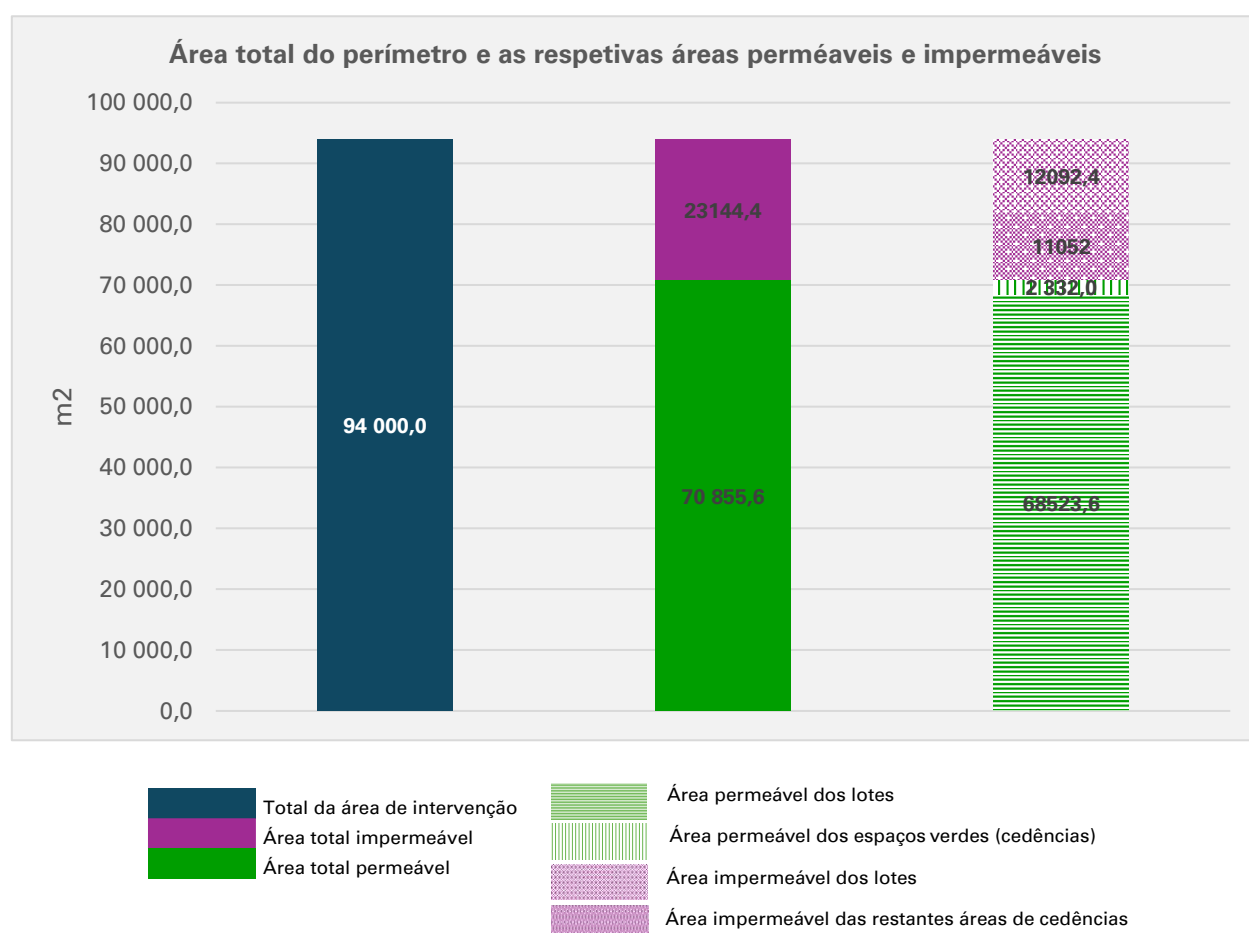


Gráfico 2 - Área total do perímetro e as respectivas áreas permeáveis e impermeáveis

6. OBJETIVOS OPERACIONAIS

6.1. OPERACIONALIDADE

Perspetiva-se uma operação de curto prazo - Execução de uma só fase.

6.2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS A ADOTAR NO PLANO

Na generalidade consideram-se os indicadores urbanísticos determinados para o 'Espaços Habitacionais de Baixa Densidade':

- tipologia unifamiliar;
- área mínima do lote = 2 000 m²;
- índice de ocupação do solo = 15%;
- índice de utilização do solo = 15%;
- 1 piso e cave;

6.3. CARACTERIZAÇÃO, COMPROMISSOS E INTENÇÕES / ANTECEDENTES

6.3.1. Documentação do sítio

6.3.1.1 Cadastro

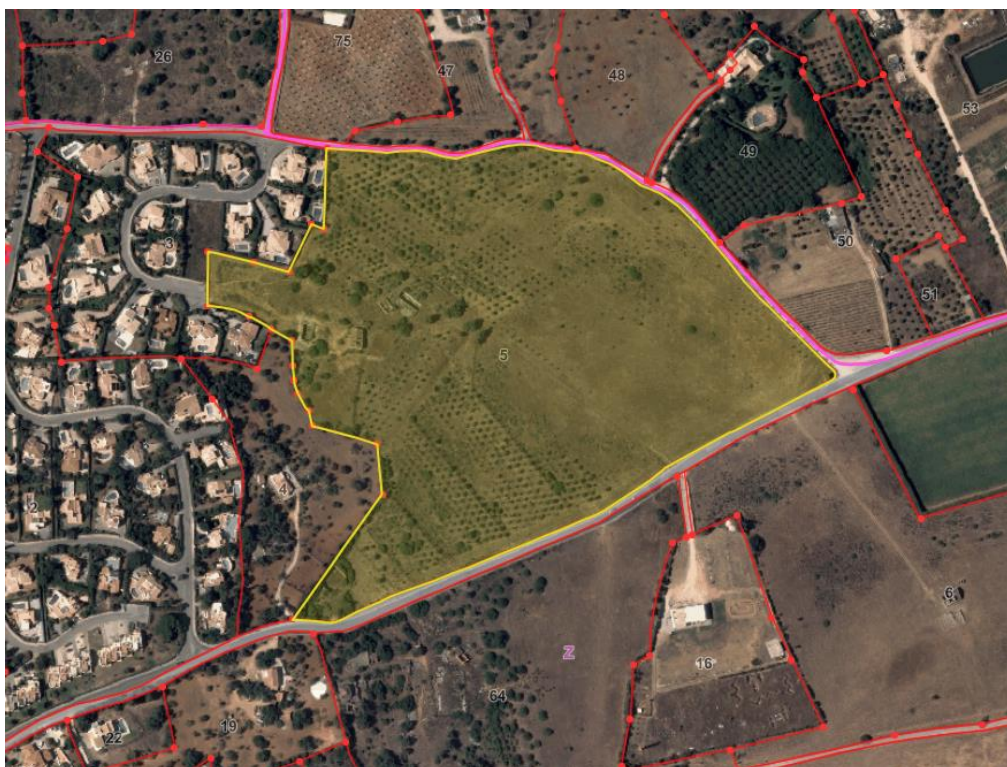


Figura 22- Artigo 5 da Secção Z – União de Freguesias de Lagoa e Carvoeiro | Fonte: DGT
(Visualizador Cadastro)

6.3.1.2 Documentação fotográfica da área de intervenção e contexto próximo



Figura 23- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano



Figura 24- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano



Figura 25- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano



Figura 26- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano



Figura 27- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano



Figura 28- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano



Figura 29- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano



Figura 30- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano



Figura 31- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano



Figura 32- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano



Figura 33- Fotografia de campo | Fonte: Equipe do plano



Figura 34- Fotografia de campo | Fonte: Equipe do plano



Figura 35- Fotografia de campo | Fonte: Equipa do plano

6.3.2. Histórico da área de intervenção e envolvente

No que diz respeito aos antecedentes, destaca-se como historial de processos da parcela a intervir:

1. Um pedido para elaboração de um PIER para um Parque de Campismo;
2. Um PIP para destaque de parcela e ampliação destinada a um TER - casa de campo;
3. Um pedido de certidão de antiguidade do edifício (anterior a 1951);
4. Na envolvente registam-se alguns loteamentos que se identificam no ponto seguinte;
5. De notar também alguns pedidos de alteração e de ampliação de edifícios isolados nas parcelas rústicas;
6. Regista-se ainda na envolvente a instalação recente de um Parque radical.

6.3.3. Histórico dos loteamentos na envolvente

Na envolvente urbana da área de intervenção, foram desenvolvidos um conjunto de loteamentos que se podem observar na imagem seguinte:

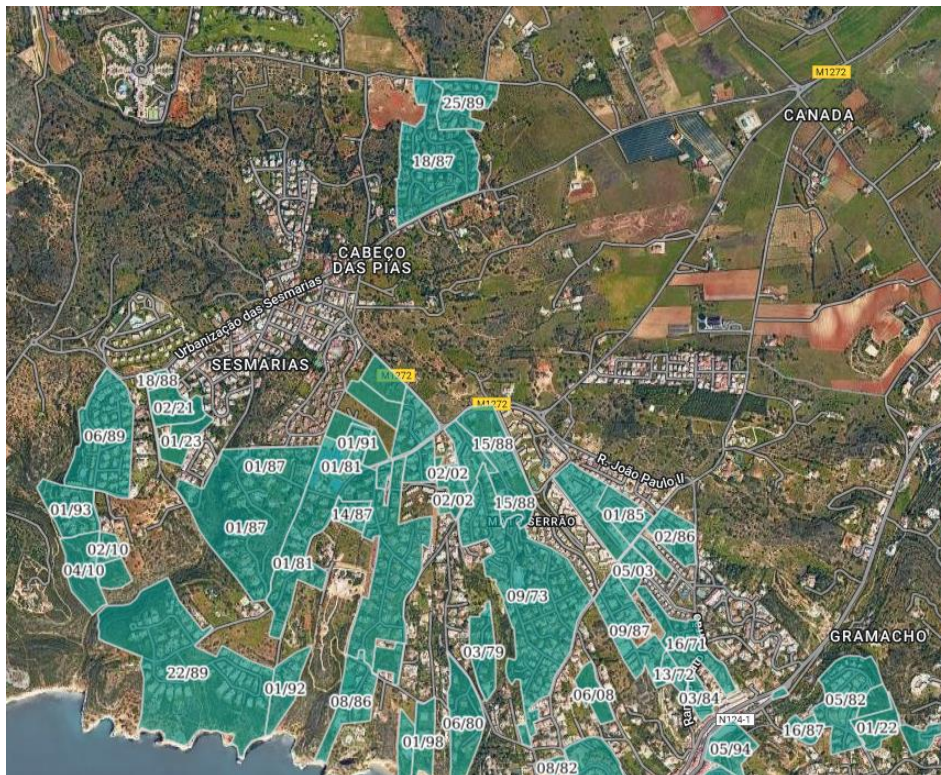


Figura 36- Panorama geral dos loteamentos no contexto urbano | Fonte: Equipa do plano

Dos contíguos destacam-se:

- Loteamento 18/87 tem como titular Colin John Philips, localiza-se na localidade de Cabeço das Pias no Carvoeiro, com uma área de 85,830 m², composta por 60 lotes para usos de habitação, comércio e serviços, sendo 14 moradias unifamiliares de T2, 21 moradias de T3, 7 moradias de T4, e ainda 3 moradias em banda de T1, 9 de T2 e 6 de T3.



Figura 37- Extrato do cadastro de loteamentos | Fonte: CM Lagoa

Loteamento 25/89 que tem como titular Canifor, Lda, localiza-se na localidade de Cabeço

das Pias no Carvoeiro, com uma área de 28,848 m², composta por 18 lotes para usos de habitação, moradias unifamiliares de 1 ou 2 pisos, com 1º andar com 40% da área do r/chão.



Figura 38- Extrato do cadastro de loteamentos | Fonte: CM Lagoa

6.3.4. Intensões gerais e específicas para a área de intervenção

6.3.4.1 Destaque

- Dar seguimento ao processo de destaque da parcela identificada na figura 38.

Figura 39- Área de intervenção e parcela a destacar | Fonte: Equipa do plano



6.3.4.2 Plano de Pormenor

Desenvolvimento de um Plano de Pormenor com efeitos registais.



Figura 40 - parcelamento esquemático – em estudo | Fonte: Equipa do plano

7. OUTRAS DISPOSIÇÕES

7.1. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL

Conteúdo Material

O PP deve adotar o conteúdo material apropriado às condições da área de intervenção e aos objetivos previstos nos presentes Termos de Referência, dispondo, nomeadamente, sobre as seguintes questões indicadas no artigo 102.º do RJIGT:

“a) A definição e a caracterização da área de intervenção, identificando e delimitando os valores culturais e a informação arqueológica contida no solo e no subsolo, os valores paisagísticos e naturais a proteger, bem como todas as infraestruturas relevantes para o seu desenvolvimento;

b) As operações de transformação fundiária preconizadas e a definição das regras relativas às obras de urbanização;

c) O desenho urbano, exprimindo a definição dos espaços públicos, incluindo os espaços de circulação viária e pedonal e de estacionamento, bem como o respetivo

tratamento, a localização de equipamentos e zonas verdes, os alinhamentos, as implantações, a modelação do terreno e a distribuição volumétrica;

d) A distribuição de funções, conjugações de utilizações de áreas de construção e a definição de parâmetros urbanísticos, designadamente, densidade máxima de fogos, número de pisos e altura total das edificações ou altura das fachadas;

e) As operações de demolição, conservação e reabilitação das construções existentes;

f) As regras para a ocupação e para a gestão dos espaços públicos;

g) A implantação das redes de infraestruturas, com delimitação objetiva das áreas que lhe são afetas;

h) Regulamentação da edificação, incluindo os critérios de inserção urbanística e o dimensionamento dos equipamentos de utilização coletiva, bem como a respetiva localização no caso dos equipamentos públicos;

i) A identificação dos sistemas de execução do plano, do respetivo prazo e da programação dos investimentos públicos associados, bem como a sua articulação com os investimentos privados;

j) A estruturação das ações de compensação e de redistribuição de benefícios e encargos.”

Conteúdo Documental

O conteúdo documental deve ser adaptado ao conteúdo material, tal como definido no artigo 107.º do RJIGT, que define os elementos que constituem e que o acompanham, assim como os elementos complementares:

Elementos que constituem o Plano:

“a) Regulamento;

b) Planta de implantação, que estabelece, designadamente, o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva;

c) Planta de condicionantes, que identifica as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento.”

Elementos que acompanham o Plano:

“a) Relatório, contendo a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução;

b) Relatório ambiental, sempre que seja necessário proceder à avaliação ambiental, no qual se identificam, descrevem e avaliam os eventuais efeitos significativos no ambiente resultantes da aplicação do plano e as alternativas razoáveis, tendo em conta os objetivos e o âmbito de aplicação territorial respetivos;

c) Peças escritas e desenhadas que suportem as operações de transformação fundiária previstas, nomeadamente para efeitos de registo predial e de elaboração ou conservação do cadastro geométrico da propriedade rústica ou do cadastro predial;

d) Programa de execução das ações previstas;

e) Modelo de redistribuição de benefícios e encargos;

f) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.”

É ainda acompanhado por:

“a) Planta de localização, contendo o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes;

b) Planta da situação existente, com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano;

c) Planta ou relatório, com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano;

d) Plantas contendo os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas;

e) Relatório sobre recolha de dados acústicos ou mapa de ruído, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído;

f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação;

g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território.”

7.2. AVALIAÇÃO AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Junta-se a Conclusão expressa no Relatório de 'Justificação de Dispensa de Avaliação Ambiental Estratégica', enquadrada nos Termos de Referência:

'Face ao apresentado no quadro anterior, no qual se analisaram detalhadamente os critérios definidos, conclui-se que o Plano de Pormenor do Sítio da Canada não é suscetível de produzir efeitos no ambiente, e, portanto, está isento de avaliação ambiental, nos termos do Decreto-Lei n.º 232/2007, de 15 de junho de 2007, alterado pelo Decreto-Lei n.º 58/2011 de 4 de maio.'

7.3. FORMALIZAÇÃO E FASEAMENTO DOS TRABALHOS

Num contexto de cooperação, a elaboração do Plano de Pormenor é objeto de contratualização entre os interessados e o Município de LAGOA, através da figura do Contrato para Planeamento (prevista no n.º 2 do artigo 6º e no n.º 2 do art.º 79.º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, na sua atual redação), competindo ao Município as funções de Direção e Coordenação Geral da elaboração do Plano e ao Parceiro o cumprimento de todas as demais obrigações conducentes à contratação das equipas com as competências adequadas e a formalização das componentes matérias e documentais da proposta de plano.

A possibilidade e a forma de celebração de contratos para planeamento estão previstas nos Artigos 79.º, 80.º e 81.º do Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão territorial (RJIGT).

As peças desenhadas que constituem e acompanham o Plano, serão elaboradas nas escalas 1:5000 e 1:2000 (e outras sempre que se justificar no contexto dos enquadramentos), sobre cartografia de base desenvolvida por entidade competente e homologada pela DGT, a fornecer pelo parceiro.

O faseamento estabelecido para a elaboração do Plano de Pormenor e os conteúdos por fase são os seguintes:

Fases/Meses	1	2	3	4	5	6	7	8
Plano de Pormenor								
Elaboração de Cartografia e Respetiva homologação								
<i>Reunião de arranque</i>								
Produção de cartografia								
Entrega de cartografia								
Entrega de cartografia vetorial								
Homologação de cartografia								
Instrução do Processo								
Aprovação e homologação								
1º Fase - Estudos de Caracterização e Diagnóstico								
Visita ao local								
Caracterização da situação da Referência								
Enquadramento Regional e Municipal								
Caracterização Biofísica								
Caracterização Socioeconómico								
Caracterização do uso do solo e da morf.urbana								
Caracterização das infraestruturas e equipamentos								
Caracterização Patrimonial								

Análise das condicionantes legais/RAN									
Cenários prospetivos									
Entrega da 1º Fase									
<i>Reunião com CM</i>									
2º Fase- Proposta Base									
Discussão com CCDR e DRAP entre outras entidades									
Desenvolvimento da Proposta Base									
Peças escritas									
Regulamento									
Relatório									
Programa de execução, ações preliminares									
Peças desenhadas									
Preparar layout									
Planta de implantação									
Planta de Condicionantes									
Planta de localização									
Planta da Situação Existente									
Plantas elementos técnicos da modelação									
Entrega da 2º Fase									
Reunião com CM									
3º Fase- Proposta Base									
Desenvolvimento da Proposta de Plano									
Peças escritas									
Regulamento									
Relatório									
Programa de execução e plano de financiamento									
Peças desenhadas									
Preparar layout									
Planta de implantação									
Planta de Condicionantes									
Planta de localização									
Planta da Situação Existente									
Plantas elementos técnicos da modelação									
Cotas, volumetrias, perfis, traçados de infraestruturas									
Planta Cadastral, planta transf fundiária e cedências									
Mapa Ruído									
Reunião com CM									
Envio para Conferencia procedimental									
Reunião Conferencia de serviços									
Concertação (20 dias)									
4º Fase-Versão Final do Plano									
Introdução das alterações decorrentes da concertação									
Discussão Pública									
Relatório de Ponderação da DP									
Reunião com CM									
Versão final do PP									
Aprovação da Assembleia da República									
Publicação									
Acompanhamento por parte da CML									

Nota: esta calendarização e faseamento não contempla os tempos de análise e pronuncia das Entidades.

7.4. CONSTITUIÇÃO DA EQUIPA TÉCNICA DO PLANO

Em conformidade com disposto no n.º 2 do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de setembro, alterado pela Lei n.º 31/2009, de 3 de julho¹, a equipa técnica responsável pela elaboração do presente Plano de Pormenor será multidisciplinar, coordenada por um dos seus elementos.

A equipa técnica deverá ainda integrar os técnicos das demais áreas, tidas como necessárias, assegurando o correto acompanhamento consoante a natureza e a relevância dos interesses a salvaguardar.

A direção e coordenação geral da elaboração do Plano será assegurada pela CM de Lagoa.

8. ELEMENTOS A FORNECER PELA CÂMARA MUNICIPAL DE LAGOA

Para a realização dos trabalhos, a Câmara Municipal de Lagoa deve fornecer à Equipa Técnica todos os elementos considerados úteis de que disponha, designadamente:

- Servidões e restrições de utilidade pública
- Levantamento cadastral (base digital).
- Carta Arqueológica, Inventário do Património Edificado, Mapeamento de níveis de sensibilidade arqueológica do solo, ou outra informação relacionada, caso exista.
- Redes de abastecimento e drenagem.
- Projetos estruturantes que se encontram a ser desenvolvidos ou perspectivados para a área de contexto do PP;
- Rede viária atual em formato aberto (dwg ou shapefile) e novas vias/ ou alterações que se encontrem programadas

¹ Revoga o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 292/95, de 14 de novembro.

9. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

<https://www.cm-lagoa.pt/investir/plano-diretor-municipal-pdm>

https://www.cm-lagoa.pt/cmlagoaalgarve/uploads/writer_file/document/658/volume_vii__regulamento_junho_2021.pdf

https://fogos.icnf.pt/pmdfci/08_Faro/0806/3G/

https://www.turismoalgarve.pt/upload_files/client_id_1/website_id_3/Biblioteca/PMETA_2_0_Rev2021_vs_final.pdf

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/73-2009-603209>

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/decreto-lei/199-2015-70309902>

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/despacho/4345-2012-2619119>

<https://diariodarepublica.pt/dr/detalhe/aviso/14984-2022-186828142>